

## "IHR LOKAL IM FREIHAUSVIERTEL"



01. Geschäftslokal 1040 Wien

**Objektnummer: 1626\_26924**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Gesamtmiete</b>	2.384,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.849,79 €
<b>Kaltmiete</b>	1.986,72 €

## Ihr Ansprechpartner

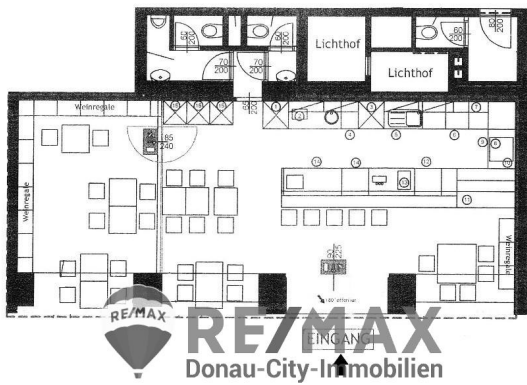


### **MMag. Günter Tuhy**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 678 122 24 34  
F +43 1 208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

**IHR LOKAL IM FREIHAUSVIERTEL** Dieses ausgesprochen attraktive Geschäftslokal mit Widmung „Vinothek und Weinbar“, rege besucht von zahlreichen begeisterten Stammgästen, steht nun in einer sehr gesuchten Lage im 4. Bezirk zum Verkauf. Das klimatisierte Lokal bietet ca. 30 Sitzplätze in 2 Innenräumen auf ca. 62,75 m<sup>2</sup>, die gesamte Lokalfäche inklusive Damen- und Herren-WCs, sowie Personal-WC und Vorraum beträgt ca. 72 m<sup>2</sup>. Es gibt ein dazugehöriges Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>. Der Schanigarten für 24 Sitzplätze wurde bereits für 2025 und 2026 genehmigt und kann im Zeitraum von 1. April bis 31. Oktober des Jahres betrieben werden. Dieser aufrechte Betrieb wird nun zusammen mit einem unbefristeten Mietvertrag übergeben. Die Ausstattung, die tolle Lage und die moderaten Kosten bergen eine tolle Geschäftsmöglichkeit. Nutzen Sie unbedingt diese Gelegenheit! **Ablöse: € 280.000 plus 20% USt. Gesamtmiete: € 2.384,07** Netto Miete: € 1.849,79 20% USt.: € 369,96 Netto BK.: € 136,93 20% USt.: € 27,39 Zusätzlich ist derzeit ein weiteres Kellerabteil mit ca. 25 m<sup>2</sup> und einer Bruttomonatsmiete in der Höhe von € 87,03 angemietet, das ebenso übernommen werden kann, wenn gewünscht (Dies ist in der angegebenen Gesamtmiete NICHT enthalten). Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1849,79	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	136,93	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	397,35	

---

Gesamtbetrag € 2384,07

---

Heizwärmebedarf: 68.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.41  
Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: